



VALLIKRAAVI KINNISVARA AS
astrid@vallikraavi.ee

Teie 08.01.2019
Meie 14.02.2019 nr 9-3.2/DP-18-001

**F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneeringu
korrigeerimise vajadus**

Palume esitatud detailplaneeringu lahendust korrigeerida järgmiste märkuste kohaselt:

Ehitusõigus

Planeeringuga tuleb tagada F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundil olemasoleva ajaloolise mõisaaia säilitamine ja ajalooliste fassaadide välisilme taastamine. Planeeritud uue ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on mõisaaia korrastamine, lubatud on mõisaaia ja uue hoone samaaegne ehitamine.

Planeeringuliselt jääb selgusetuks, kuidas lahendatakse parkimine, sh tagatakse nõue, et parkimiskorrus ei tohi olla väljast avatud ega selgelt eristuv kui parkimiskorrus jm. Planeeritud uushoonestus on kavandatud krundi lõuna ja lääne küljele krundi piirile. Seletuskirjaliselt on selgitatud, et esimese korruse mahus on kavandatud parkimine.

Planeeringuliselt on parkimiskorrus kavandatud piirnema üliõpilaslinnakut ühendava jalg-/kergliiklusteega - aktiivses kasutuses oleva ruumiga, mis eeldab vastupidiselt mittesuhetlevale parkimiskorrusele aktiivse ja suhtleva frondi tagamise vajadust. Krundi piirile planeeritav uushoone peab suhtestuma mõlemalt küljelt naabrusega ja arvestama vajadust tagada aktiivne front. Kavandatava uusehituse fassaad tuleb liigendada, kui uushoone ehitatakse mälestisega kokku, siis näha ette hoone kõrguse liigendamine nii, et mälestise poolt oleks uus hooneosa madalam. Planeeringuga anda hoone +/- 0.00.

Hoone esimese korruse mahtu on kavandatud parkimise lahendus, mis on antud piirist piirini ilma hoone tugikonstruktsioone arvestamata. Hoone esimesele korrusele on planeeringuga kavandatud ka juurdepääs hoonesse (mitte ainult parklasse) ja prügikonteinerite paigutus, kuid puudub vastav ruumivajadus. Lahenduse koostamisel tuleb eelnevat arvestada ja lahendust korrigeerida.

Planeeritud võimalikud juurdepääsud hoonetesse on kavandatud mõisaaia osas hoone otsast ja uushoonesse hoone selja tagant, suunates siseneja parkimiskorrusele. Juurdepääsude asukohtade kavandamisel tuleb tagada turvaline, mugav ja esinduslik asukoht.

Ehitusõiguse tabelis on krundi suurim lubatud hoonete arv kolm. Kuna suurim lubatud ehitisealune pind on võrdne hoonestusalaga, siis kuidas on võimalik realiseerida suurimat lubatud hoonete arvu ilma ehitusõiguse näitajaid vähendamata. Anda selgitus, lisaks korrigeerida hoonete arvu sõnastust seletuskirjas planeeringu lahenduse peatükis.

Planeeritud hoonestusala ja suurim lubatud ehitisealune pind on võrdsed, seega muutub joonisel mõttetuks kajastada planeeritava hoone võimalikku paigutust hoonestusalas.

Mõisatiik ja -oja

Ojasäangi pealne hoonestuse osa peab vastavalt muinsuskaitse eritingimustele olema kavandatud sillana. Krundil olevad iseloomulikud maastikuelemendid, mõisatiik ja -oja peavad jääma maastikul loetavaks.

Anda selgitus, kuidas tagatakse planeeringuga eelnimetatud nõuete täitmine.

Hetkel on seletuskirjas viidatud, et ajalooline tiigisäng on markeeritud, kuid joonisel vastav markeering puudub. Planeeringuga on nimetatud asukohta kavandatud "planeeritav kraav", mis muutub hoonestusalas ajaloolise ojasäangi orienteeruvaks asukohaks. Mida nimetatu tähendab, selgitada.

Markeerida planeeringu põhijoonisel ojasäangi säilitatav n-ö avatud osa, planeeringu mahus esitada ojasäangi kohale kavandatava hoone ristlõige.

Parkimine

Parkimiskohtade arvestus nii jalgratta kui ka autode parkimiskohtade osas tuleb esitada maksimaalset ehitusõigust arvestades. (NB! Maksimaalset ehitusõigust peab olema võimalik kõikidest nõuetest tulenevalt realiseerida, seda tuleb mahtude kavandamisel arvestada.) Esitada jalgrataste parkimine vastavalt standardile (tabelis esitada vastav norm). Praegune jalgrattahoidja mahub küll ise planeeritud asukohta ära, kuid rattaid sinna ruumipuudusel panna ei saa. Keldrikorrusele kavandatavad panipaigad on rataste, lastekäruude jm hoidmiseks, aga mitte parkimiseks mõeldud. Seega tuleb planeeringu seletuskirjas anda parkimiskohtade arvutus ja põhijoonisel kajastada vastav ruumivajadus (vt standardist norme) kergesti ligipääsetavas asukohas.

Liikluslahenduse osas näidata olemasoleva teemaa peal kajastatud "planeeritud sõidusuunad" loogilises asukohas. Krundi piirile kavandatud jalgtee planeerida ühtlaselt 2,5 m laiune ja sätestada, et väljaehitamine toimub ehitusõiguse realiseerimisega samaaegselt, eeldatavalt siis F. R. Kreutzwaldi tn 54 igakordse omaniku poolt, lahendus peab olema kooskõlastatud maa omanikuga, kuna muudab maakasutust ja vähendab olemasolevat parkimist teemaal - F. R. Kreutzwaldi tn 56 kinnistu omanikuga.

Kuna hoonestusala ei piirne tänavamaaga, siis säte, et trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale, ei ole kohane, täiendada, et peavad jääma hoonestusala sisse.

Palume andmeid seletuskirjas ja joonisel mitte dubleerida

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
Janne.Schasmin@raad.tartu.ee

Aire Priks
Aire.Priks@raad.tartu.ee
7361 252